

PM 2016:185 RI (Dnr 129-1556/2016)

## **Anmälan om svar på remiss av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande**

Remiss från Boverket

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.  
Anmälan om svar på remiss av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande godkänns.

**Föredragande borgarrådet Karin Wangård** anför följande.

### Ärendet

Ärendet avser Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd till förordning (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande, som gäller för bostäder som påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast 28 februari 2017. Författningen föreslås träda i kraft 15 november 2016. Remissen finns att läsa i sin helhet på [Boverkets hemsida](#).

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. På grund av kort remisstid har stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholms Stadshus AB inkommit med ett gemensamt kontorsyttrande. Stadsledningskontoret har svarat direkt till Boverket.

### Mina synpunkter

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Anmälan om svar på remiss av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande godkänns.

Stockholm den 3 november 2016

KARIN WANGÅRD

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev en aktiv bostadspolitik och såg till att staden under förra mandatperioden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter. Stockholm och landet i stort har en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Alliansens framgångsrika bostadspolitik har bidragit till detta, där vi fokuserade på regelförenklingar och snabba planprocesser.

Även om målet är detsamma så är det uppenbart att det råder väsentligt skilda synsätt på de bästa sätten att nå detta mål. Regeringen och den socialdemokratiskt ledda majoriteten i Stadshuset har en retorik för fler bostäder, men en praktik i verkligheten som landar fel. Vi kan konstatera att byggbranschen efterfrågar ytterligare regelförenklingar och kortare och tydligare planprocesser istället för subventioner och försämrade ROT-avdrag. Den rödgröna politiken leder i rakt motsatt riktning, vilket riskerar att hämma byggandet och förvärra bostadsbristen.

I grunden anser vi att den typ av offentliga subventioner som denna remiss avser är skadliga. Det är sedan länge belagt att subventioner snedvrider marknadens funktionssätt i icke önskvärd riktning när det gäller kostnader och produktivitet. Större fokus borde istället läggas på allas rätt och möjlighet till egen försörjning, så att fler har råd att efterfråga såväl befintliga som nya bostäder.

Den subvention som föreslås är problematiskt på flera sätt, förutom att den är just en subvention. För det första kan vi konstatera att de krav på maxhyra som sätts i princip omöjliggör att nyttja subventionen i de områden där det finns allra störst bostadsbrist t.ex här i Stockholm. Det kommer alltså bli relativt sett mer lönsamt att bygga i områden där prisbildningen på mark är lägre, vilket den är eftersom färre vill bo där. För det andra ställs som krav att lägenheterna ska förmedlas enligt en helt annan princip än köprincipen som tidigare varit rådande i den svenska offentliga förmedlingen av hyresrätter. För att subventionen ska gälla måste lägenheterna förmedlas efter att hushållens köpkraft bedömts, där hushåll med låg eller medellåg köpkraft ska gå före. Detta är alltså ett förslag att införa en social housing-modell i Sverige. Subventionerade bostäder ska byggas i mindre attraktiva lägen där enbart hushåll med lägre inkomst ska bo. Det är ett dåligt förslag.

Det som krävs är inte subventioner utan tydliga politiska målsättningar och praktisk handling för att nå målen. Därför är det oroande att den socialdemokratiskt ledda majoriteten inte bara har sänkt bostadsbyggnadsmålen, utan dessutom har uppenbart svårt att nå dessa lägre mål. Med nuvarande byggtakt kommer endast 21 600 av majoritetens löfte om 40 000 nya bostäder till 2020 att byggas. Detta samtidigt som de kommunala bostadsbolagen inte uppnår de politiska målen löftet om dubblerad byggtakt i allmännyttan redan 2017, med konsekvensen att detta skjuts fram till 2020.

Det är således uppenbart att vare sig den rödgröna regeringen eller den rödgrönrosa Stadshusmajoriteten har den politiska förmågan att faktiskt uppnå ett högre bostadsbyggande. Det är ett svaghetstecken och illavarslande för möjligheterna att komma till rätta med en allt allvarligare bostadsbrist.

## **Kommunstyrelsen**

**Särskilt uttalande** gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Markus Nordström och Jonas Nilsson (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Jonas Naddebo (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Ärendet avser Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd till förordning (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande, som gäller för bostäder som påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast 28 februari 2017.

Förslaget innebär preciseringar av:

- begreppet påbörjande (2 §).
- formen för en ansökan om stöd och vilka handlingar som ska bifogas (3 §).
- formen för handläggning av projekt som avser flera etapper (4 §).
- principerna för förmedling av bostäder (5 § och 6 §).
- hur länsstyrelsen ska kontrollera att överkompensation inte sker (7 §).
- formen för ansökan om utbetalning och vilka handlingar som ska bifogas (8 §).

Författningen föreslås träda i kraft 15 november 2016.

I ärendet ingår även en konsekvensanalys.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. På grund av kort remisstid har stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholms Stadshus AB inkommit med ett gemensamt kontorsyttrande. Stadsledningskontoret har svarat direkt till Boverket.

### **Stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholms Stadshus AB**

**Stadsledningskontorets, exploateringskontorets, stadsbyggnadskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 24 oktober 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad har höga ambitioner för bostadsbyggandet. 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 40 000 åren 2014-2020. Enligt kommunfullmäktiges budget ska minst hälften vara hyresrätter. Bostäder för unga, studenter och grupper med svag ställning på bostadsmarknaden är prioriterade.

Stockholms stad kan konstatera att drygt 4 000 hyresrätter påbörjats i staden under perioden april 2015 till och med augusti 2016, varav 1 300 studentbostäder. Cirka 1 800 hyresrätter har påbörjats av Stockholms stads kommunala bostadsbolag. Ytterligare drygt 2 000 hyresrätter kan komma att påbörjas till och med februari 2017. Totalt skulle då cirka 6 000 hyresrätter påbörjas i staden under den period som omfattas av det tillfälliga investeringsstödet. Stockholms stad bedömer dock att det är ytterst få av de berörda projekten som är berättigade stöd, utifrån kravet att normhyran per kvadratmeter i Stockholmsregionen inte får överstiga 1 450 kronor per år. Med normhyra avses hyran för en tänkt tretrumslägenhet om 77 kvm.

Den i förordningen angivna hyresnivån medför att det föreslagna stödet kommer att omfatta endast en marginell del av den nyproduktion som planeras inom Stockholms stad. Det är endast i mycket perifera lägen som den angivna hyresnivån är tillämplig.

Investeringsstödet har inte ingått i förutsättningarna för de projekt som redan påbörjats eller kommer att påbörjas fram till februari 2017. Staden bedömer att det kommande långsiktiga stödet enligt förordning (2016:881) har större potential att ge effekter på bostadsbyggandet i Stockholms stad, och därmed möjligheterna att nå de av kommunfullmäktige beslutade målen.

Synpunkter på förslaget lämnas, trots att det tillfälliga stödet bedöms ha marginell betydelse för bostadsbyggandet i Stockholms stad, eftersom de råd som beslutas till förordning (2016:880) kan förväntas ligga till grund för de råd som Boverket ska utarbeta till förordning (2016:881).

### **Begreppet påbörjande (2 §).**

Stockholms stad ställer sig positiv till förslaget. Definitionen som föreslås är gängse och används bland annat av Statistiska Centralbyrån (SCB).

### **Ansökan om stöd (3 § och 4 §) och Ansökan om utbetalning och vilka handlingar som ska bifogas (8 §).**

Stockholms stad bedömer att de föreslagna formerna för ansökan om stöd respektive utbetalning och de handlingar som ska biläggas ansökningarna är relevanta i sammanhanget. Staden vill dock betona vikten av att berörda offentliga instanser verkar för en tydlig struktur och effektiv handläggning av ansökningar för att undvika ökad administration och osäkerhet avseende förutsättningar för de projekt som kommer att ansöka om stöd.

### **Principer för förmedling av bostäder (5 § och 6 §)**

Enligt förordning (2016:880) ska stödmottagaren under 15 års tid, från det att utbetalningsbeslut fattats, bland annat förbinda sig till att bostäderna förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer på ett socialt integrerande sätt så att en blandning av hushåll med olika ekonomiska förutsättningar uppnås, och med företräde till hushåll som mest behöver en bostad till rimlig hyra.

Enligt Boverkets förslag till principer för förmedling av bostäderna ska: ett hushåll med låg eller medellåg köpkraft ha företräde framför ett hushåll med hög köpkraft, förutsatt att hushållet har den betalningsförmåga som krävs.

Bostadsförmedlingen i Stockholm skulle svårligen inom nuvarande uppdrag och ägardirektiv ha möjlighet att träffa överenskommelser med enskilda fastighetsägare om att ge företräde till hushåll som av ekonomiska skäl har bäst behov av en bostad till rimlig hyra i syfte att uppnå en blandning av hushåll med olika ekonomiska förutsättningar.

Bostadsförmedlingens regelverk bygger på att bostäderna förmedlas i ett öppet och transparent system efter kötid, och att de krav som uppställs är klara och distinkta för den sökande. Det skapar förutsebarhet de bostadssökande. För att uppfylla förordningens intentioner om principer för förmedling av bostäder skulle detta möjligen kunna hanteras inom fastighetsägarens kravställning. Det viktiga är att den bostadssökande kan se redan vid annonsering vilka krav som gäller för den aktuella lägenheten och att det inte finns någon godtycklighet i systemet.

På vilket sätt köprincipen ska frångås behöver diskuteras och förankras på politisk nivå samt även utredas utifrån ett juridiskt perspektiv.

Staden konstaterar att de krav som ställs på förmedlingen av bostäderna innebär avsteg från normal bostadsförmedling, och kan se utmaningar när det gäller förmedling efter mer sociala kriterier än enbart efter renodlad kördning eller förtursprinciper.

Staden bedömer att intentionerna om en blandad social sammansättning i de berörda fastigheterna till stor del skulle kunna uppnås genom sedvanlig allmännyttig bostadsförmedling och förtursprinciper. Särskilda kriterier för förmedlingen skulle då endast

behöva gälla för stödmottagare som väljer att inte lämna bostäderna till en allmännyttig bostadsförmedling.

Staden anser dock att det är positivt om investeringsstödet leder till att fler lägenheter lämnas till förmedling via den kommunala bostadsförmedlingen, då det innebär en breddning av den öppna hyresmarknaden.

Det bör också tilläggas att stadens bostadsbolag sedan år 2015 har ändrat sina godkännanderegler vid bostadsuthyrning och i samband med detta sänkt sina inkomstkraven för nya hyresgäster. Det medför att fler hushåll har möjlighet att efterfråga de lägenheter som förmedlas.

### **Övrigt**

Staden kan avslutningsvis konstatera att det just nu byggs förhållandevis många hyresbostäder och bostäder för studerande i Stockholms stad trots avsaknaden av statligt stöd. Bara under de närmaste åren förväntas exempelvis ytterligare 7 000 studentbostäder byggas. Stadens bolag bedömer att ansökningar om investeringsstöd kan bli aktuellt inför kommande nyproduktion men troligen inte avseende det stöd som behandlas i dessa föreskrifter.